

ヒアリングの概要 (令和2年度第5回企画部会)

【UR 都市機構 今井様】

- 2018年に、2033年までの多様な活用の方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定。「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」、「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」、「賃貸住宅ストックの価値向上」の大きく3つの視点でストックの多様な活用を図っていくこととしている。
- 住生活基本計画の中でも UR 団地で地域医療福祉拠点化を実施することが位置づけられており、2025年までに150団地程度の実施が目標。現在順次着手しており、平成29年9月末までで全国で138団地、都内では55団地で着手。
- 公的賃貸住宅として、民間では入居に制限を受けがちな高齢者や子育て世帯等について要配慮者の公平な受け皿として住宅セーフティネットの役割を果たしている。年齢や世帯構成により入居制限を設けず、保証人、更新料、礼金、仲介手数料を不要としている。また、新規賃貸住宅の募集時には、高齢者や障害者の倍率優遇も設定して配慮を行っている。さらに、低所得高齢者等を対象に家賃減額を実施している。
- 2030年の住まい方を想定し、IoT や AI を活用することで、団地や住宅というハード整備にとどまらず、ハウジングという生活環境に関連する様々なサービスを提供するもので、住宅関連だけではなく様々な企業等と連携している。

【HITOTOWA 荒委員】

- ネイバーフッドデザインとして、住宅デベロッパー、UR や行政からの受託としてマンションや団地のコミュニティづくりやエリアマネジメントを展開する事業を実施している。
- ひばりが丘団地では、UR の賃貸住宅、民間デベロッパーの分譲マンション、戸建て住宅の整備などの再生事業が進められている。民間デベロッパーと一緒に地域に入り、エリアマネジメントの仕組みづくりと実施運営に取り組んだ。昨年からは、住民主導で運営することになり、アドバイザーとして継続的にかかわっている。団地をリノベーションした建物と、隣接した市が管理する広場を拠点として活動を実施している。活動を持続させるための財源として、建物のテナント賃料、植栽管理による収益を活用。コロナ禍のもと、感染予防のために開催しないという考え方、ひとり暮らしの高齢者の居場所づくりのために開催するという両方の考え方があったが、どういった活動でどういう対策をすれば人が集まっても大丈夫かチェックリストを作り、住民の方々の誤解がないように開催してきた。
- 多摩ニュータウンで商店街の中の空き店舗を活用してコミュニティカフェを作ることを考えた。マーケット調査や住民のニーズ調査を行ったが、カフェ事業が成立しないことが分かったので、居宅介護支援事業所とコミュニティスペースを併設した。社会福祉法人が居宅

介護支援事業所を開き、社会福祉協議会がコミュニティスペースを運営している。商店街の空室にふらっといける場所を作ったことにより、お年寄りだけでなく、子育て世帯も来ている。LINE の講習会を開くなど DX の学びの場を作ることが重要だと考えている。

- フロール元住吉は、他県の住宅供給公社賃貸住宅の建替えプロジェクト。住宅に有人管理の窓口を設置して弊社のスタッフが常駐、管理会社が裏方においてクレーム対応や修繕を実施。常駐するスタッフは、入居者のコミュニティサポートや地域に開かれたスペース「となりの。」を運営している。運営は、地域の医療や NPO 法人と協働でしている。iPad を受付において、オンラインで管理人をやっている。